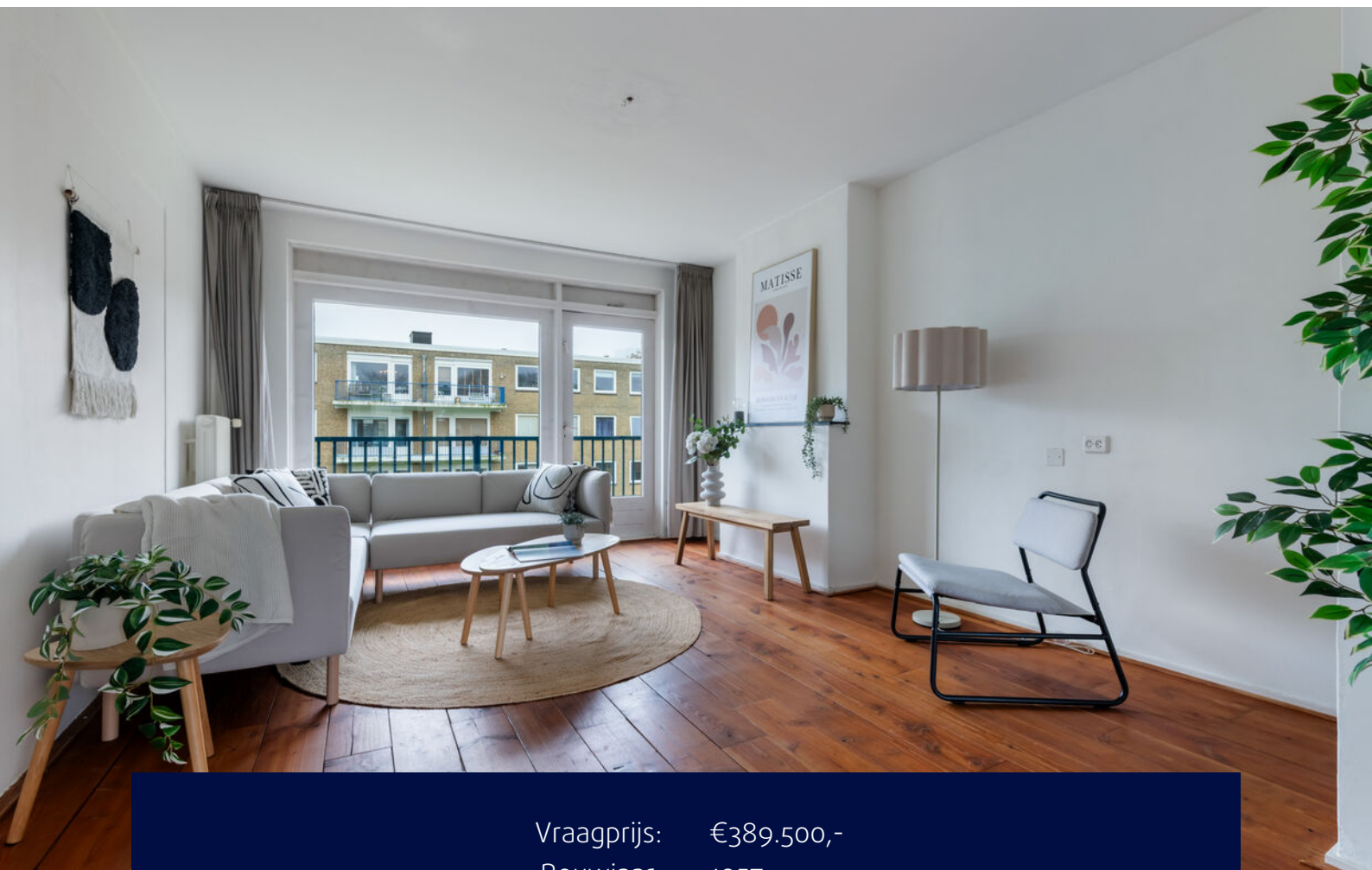




UTRECHT  
Rubenslaan 63 2

# Kenmerken & specificaties



|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Vraagprijs:                  | €389.500,-         |
| Bouwjaar:                    | 1957               |
| Soort:                       | portiekflat        |
| Kamers:                      | 3                  |
| Inhoud:                      | 228 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:             | 71 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte:    | 1 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 9 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:          | 15 m <sup>2</sup>  |
| Verwarming:                  | stadsverwarming    |
| Isolatie:                    | dubbel glas        |
| Energielabel:                | B                  |

# Omschrijving

Direct een bezichtiging inplannen? Dat kan 24/7 via onze eigen website!

Ben je op zoek naar een licht en praktisch ingedeeld 3-kamerappartement met volop mogelijkheden? Dan is dit jouw kans! Aan de populaire Rubenslaan, perfect gelegen tussen het bruisende centrum van Utrecht en De Uithof, vind je dit fijne appartement met twee balkons en een berging in de onderbouw.

Wat direct opvalt is de ligging: zowel aan de voor- als achterzijde geniet je van een vrij uitzicht op een brede groenstrook. Het Kromme Rijnpark ligt om de hoek en binnen slechts vijf minuten sta je in de binnenstad. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alle levendigheid van Utrecht binnen handbereik is.

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig complex dat haaks op de Rubenslaan is gebouwd. Hierdoor is er weinig directe inkijk en kijk je aan beide zijden prettig weg. De wijk Rijnsweerd staat bekend als groen, rustig en centraal. Binnen enkele fietsminuten bereik je het Ledig Erf en de Twijnstraat met hun gezellige cafés, restaurants en winkels. Ook het openbaar vervoer is uitstekend: busverbindingen naar Utrecht Centraal en De Uithof stoppen vrijwel voor de deur. Met de auto ben je via de A27 en A28 bovendien snel onderweg.

## INDELING

Begane grond:

Centrale entree met brievenbussen en intercom, toegang tot de berging in de onderbouw en een verzorgd trappenhuis naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Via de voordeur kom je binnen in de hal die toegang biedt tot alle vertrekken. De woonkamer is opvallend licht en ruim dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Er is meer dan genoeg plek voor een comfortabele zithoek, een eethoek én een werkplek.

Een groot pluspunt zijn de twee balkons: één op het westen aan de voorzijde en één op het oosten aan de achterzijde. Zo kun je de hele dag van zon en buitenlucht genieten.

De keuken is verzorgd en praktisch ingericht, met voldoende kastruimte en een handige aansluiting voor witgoed.

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers van circa 8 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup>. De badkamer is praktisch ingericht met een douche en wastafel. In de hal bevindt zich een separaat toilet.

Daarnaast is er in de onderbouw nog een zeer royale eigen berging van ruim 15 m<sup>2</sup>, perfect voor extra opbergruimte.

Kortom: een licht appartement op een toplocatie met twee balkons en volop potentie om er jouw eigen droomplek van te maken.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 71 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 15 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1957
- Energielabel B
- Voorzien van twee slaapkamers
- Voorzien van twee balkons, aan voor- en achterzijde
- Zeer ruime berging in de onderbouw aanwezig
- Verwarming via stadsverwarming
- Warm water via warmtewisselaar (eigendom)
- Nieuwe meterkast: mei 2023
- Actieve VvE, servicekosten ca. €214,- per maand
- Centraal gelegen tussen binnenstad en Uithof
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules opgenomen worden: Niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule
- Oplevering in overleg

Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging in via onze website!

























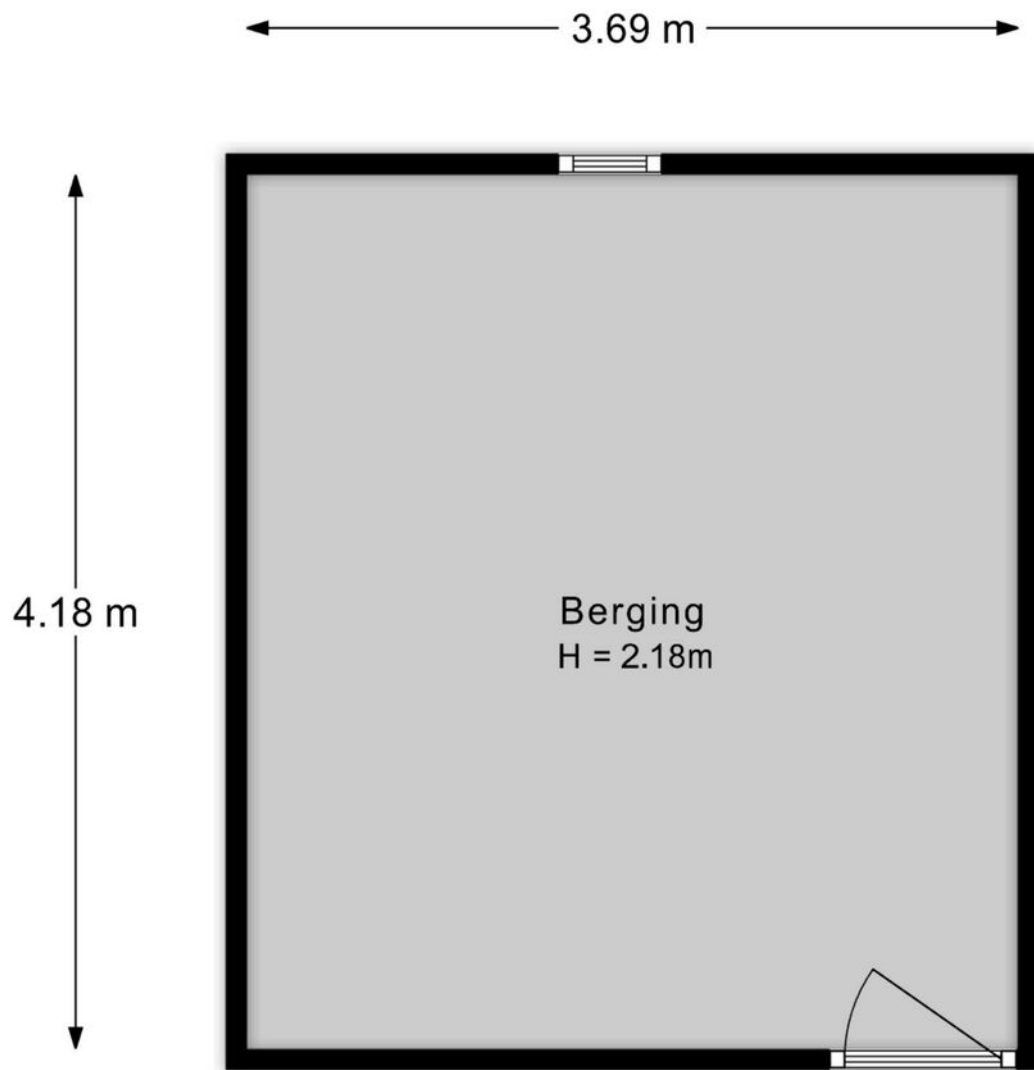


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond berging

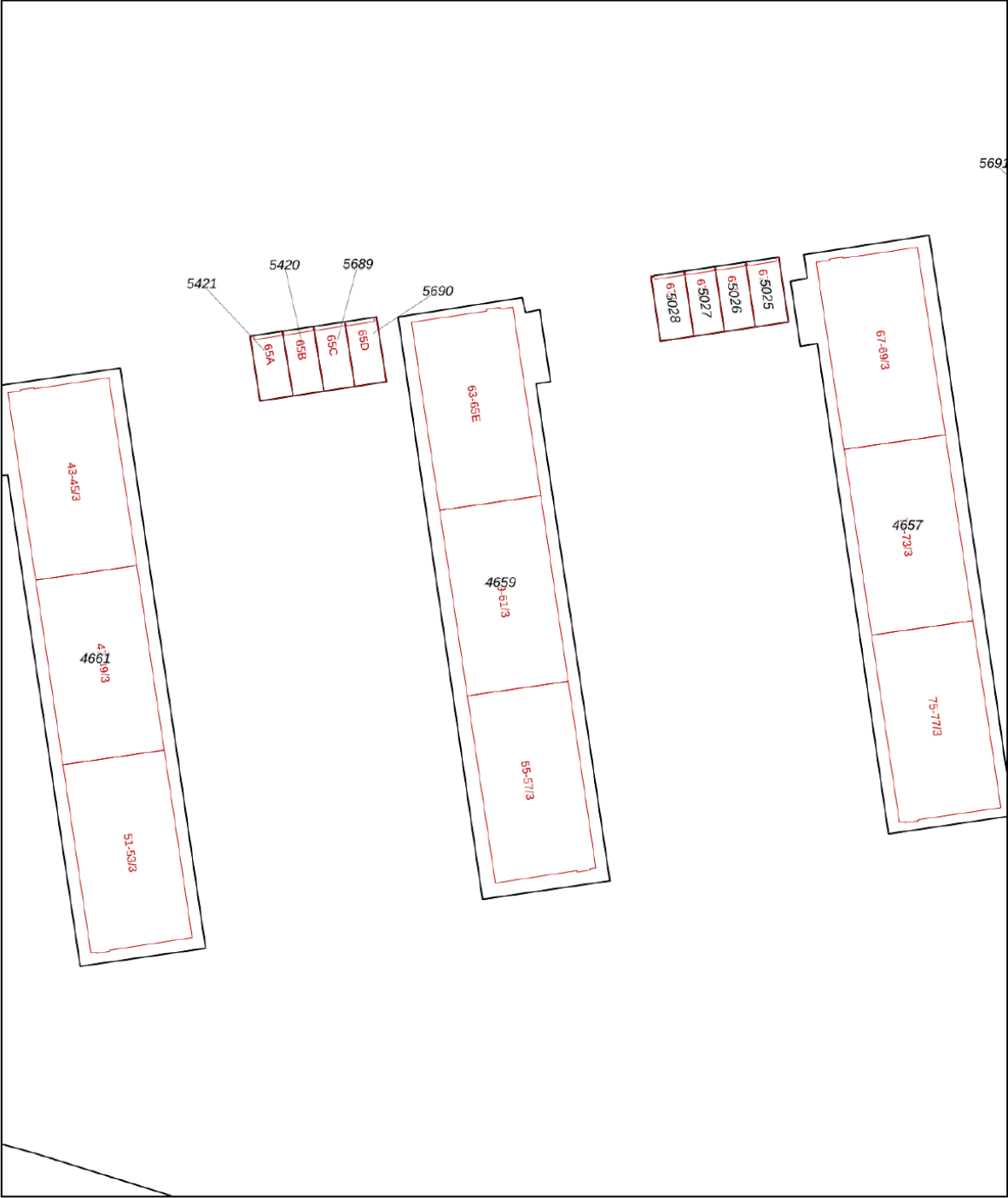


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Abstede

Sectie

D

Perceel

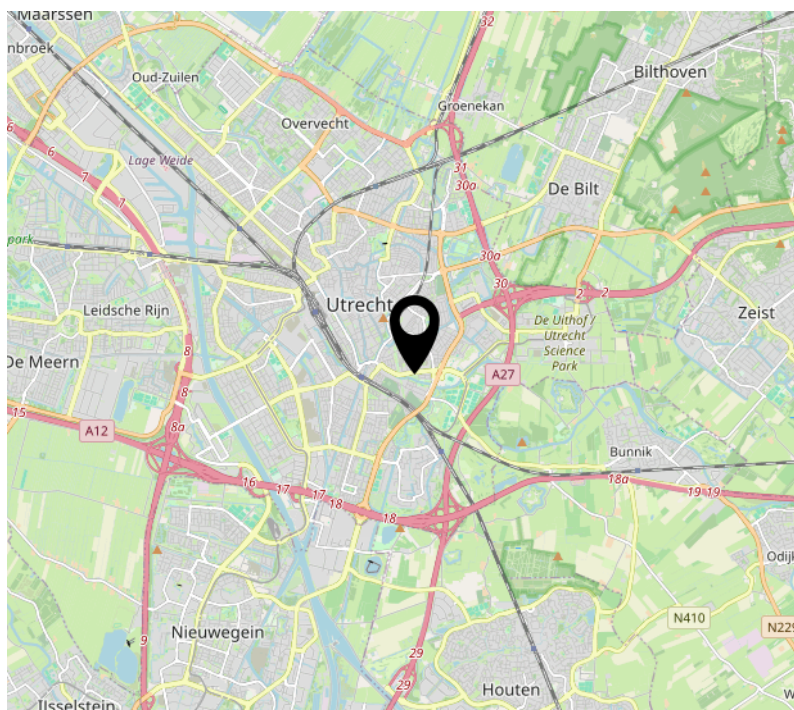
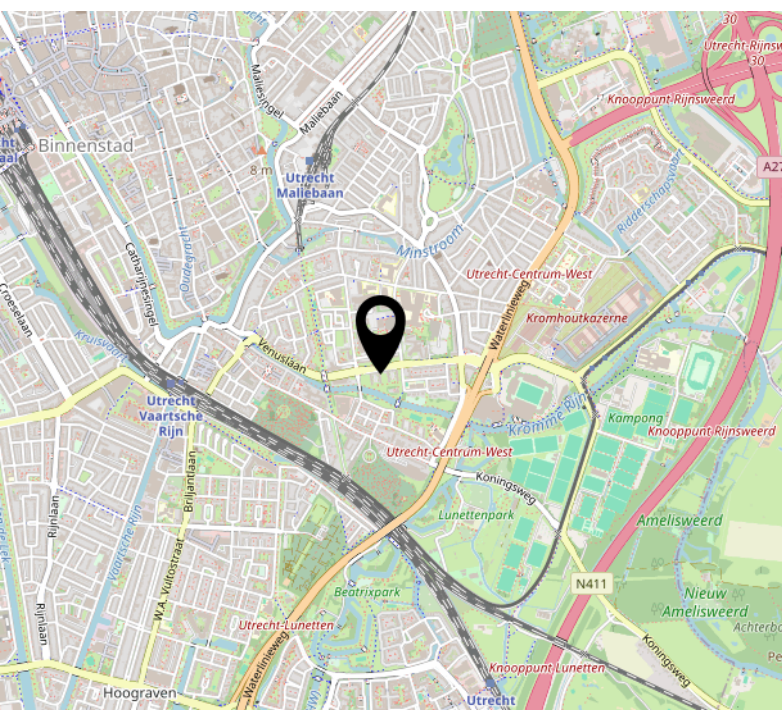
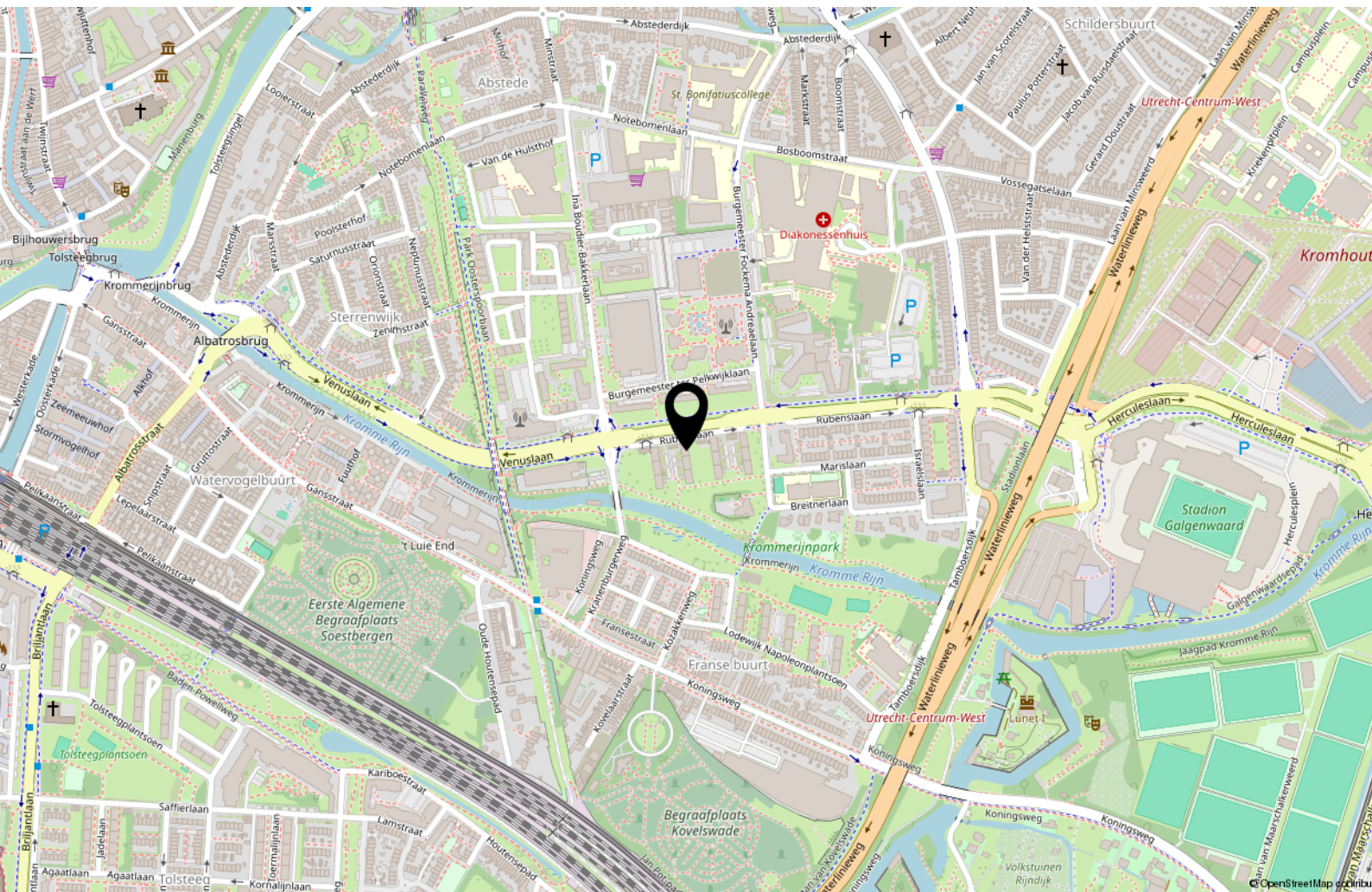
4659

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                       | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Warmwatervoorziening, te weten |               |          |              |
| - Warmwaterwisselaar           | X             |          |              |
|                                |               |          |              |

# Interesse?

**365makelaardij**

Euclideslaan 64  
3584 BN Utrecht

030-2070010  
[info@365makelaardij.nl](mailto:info@365makelaardij.nl)  
[www.365makelaardij.nl](http://www.365makelaardij.nl)